Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

Nr 6. Kraków, Czerwiec 1924 r. Rok III.

GŁOS MIAST

Cena egzemplarza 0.15 zł.

Organ nieruchomości miejskiej.
Wychodzi 1-go każdego miesiąca.
Konto czekowe P. K. O. Nr 151,222.

Prenumerata za 6 numerów 0·85 zł.

Adres Redakcji i Administracji: ulica Florjańska L. 6, II. p.
Rękopisów nie zwraca się. Sekretarz redakcji przyjmuje od 4—5 po południu.

Ceny ogłoszeń: Wiersz milimetrowy jednoszpaltowy 0·10 zł. — Nadesłane 0·25 zł. — Wiersz poszukiwania mieszkań 0·50 zł.

Właściciele realności, abonujcie i popierajcie swój organ „GŁOS MIAST"!

Stosunek właściciela realności do sublokatora

napisał
Dr Leon Geldwerth.

Wedle ogólnych zasad prawnych oddanie przedmiotu najmu w podnajem rodzi stosunek prawny tylko między lokatorem a sublokatorem. Właściciel realności nie wchodzi w żaden stosunek prawny do sublokatora. Lokatorowi zaś wolno podnajmować o tyle, o ile właściciel realności przy oddaniu w najem wyraźnie lokatorowi tego nie zakazał, oraz o ile to bez szkody dla właściciela może nastąpić (§ 1098 kod. cyw.). Ponieważ nikt nie może odstąpić więcej praw, niż sam posiada, przeto sublokator dzieli los lokatora i w razie rozwiązania umowy najmu z lokatorem i eksmisji tegoż, musi i sublokator wraz z nim lokal wynajęty opuścić.

Dotychczasowe ustawy o ochronie lokatorów zasadę powyższą utrzymały, chroniąc sublokatora przed wyzyskiem ze strony lokatora o tyle, że zakazały lokatorowi pobierać od sublokatora wyższy czynsz, niż ten, który on, t. j. lokator, właścicielowi za odpowiednią część lokalu podnajętą, sam płacił. Tę granicę dozwolonego czynszu za odnajęcie, nowa ustawa o ochronie lokatorów z dnia 11 kwietnia 1924 r. Nr 39 Dz. U. Rzp. Pol. podwyższyła do 30% ponad komorne, płacone najmodawcy. Szło tu ustawodawcy widocznie o to, aby przez to zachęcić lokatorów do podnajmywania mieszkań.

Poza tem podwyższeniem granicy dozwolonego czynszu podnajmu, zawiera atoli nowa ustawa odnośnie do stosunku sublokatora do właściciela szereg nowych przepisów, stanowiących wyłom w powyż przedstawionej zasadzie, odnośnie do stanowiska prawnego sublokatora. Przepisy te mieszczą się w art. 13, który brzmi:

„Obowiązki i prawa lokatora i wynajmującego, wypływające z niniejszej ustawy, stosują się odpowiednio do sublokatora i lokatora, o ile w ustawie tej inaczej nie postanowiono. Ponadto w razie udowodnionej zmowy właściciela z lokatorem na szkodę praw sublokatora, ten ostatni wstępuje z mocy samego prawa w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Do spraw, wytoczonych przeciw lokatorowi o eksmisję, powinni być przypozwani sublokatorzy, pod rygorem bezskuteczności wyroku sądowego przeciwko tym ostatnim. W razie wygaśnięcia praw lokatora sąd lub urząd rozjemczy może orzec, że sublokator, który zajmuje część lokalu przynajmniej od 3 miesięcy, pozostawiony będzie nadal w używaniu zajętej przezeń części pomieszczenia na okres do 6 miesięcy".

Pierwsze zdanie powyższego artykułu ustawy bardzo niejasno wystylizowane, usuwa dotychczasową sprzeczność, jaka się wytworzyła między ustawą a praktyką co do ochrony prawnej sublokatora. Judykatura bowiem ostatnich czasów zastosowała przepisy o ochronie lokatorów także do sublokatora w stosunku jego do lokatora, mimo, że ustawa odnośnego wyraźnego przepisu nie zawiera, oraz mimo, że ustawa o ochronie lokatorów jako ustawa szczegółowa (lex specialis) powinna być bardzo ściśle interpretowaną. Nowa ustawa tedy stanowi, że taksamo jak ustawa nowa chroni lokatora względem właściciela, taksamo chroni także sublokatora względem lokatora.

Aby jednak chronić sublokatora przeciw właścicielowi stanowi drugie zdanie powyż cytowanego artykułu, że w razie udowodnionej zmowy między właścicielem a lokatorem na szkodę sublokatora, tenże z mocy prawa wstępuje w stosunku do przedmiotu najmu w prawa lokatora. Nowy ten przepis, stanowiący bardzo poważne i dotkliwe ograniczenie prawa własności nieruchomości, nasuwa w praktycznem zastosowaniu bardzo wielkie wątpliwości. Przedewszystkiem nasuwa się pytanie, jaką zmowę ma ustawodawca na myśli, a w szczególności, czy każdą bezwarunkowo umowę między właścicielem a lokatorem, niekorzystną dla sublokatora, czy tylko taką umowę, która została zawartą wyraźnie w celu pokrzywdzenia sublokatora. Weźmy jako przykład najprostszy wypadek. Właściciel wypowiada lokatorowi najem dla jednej lub więcej przyczyn ustawowych. Lokator wnosi zarzuty przeciw wypowiedzeniu sądowemu, atoli w toku sporu chcąc uniknąć przegrania i płacenia kosztów sporu, godzi się z właścicielem i odstępując od zarzutów, uznaje wypowiedzenie sądowe za prawomocne. Chyba tu niema „zmowy", jakkolwiek ugoda sądowa przyniesie niewątpliwie szkodę sublokatorowi, który wraz z lokatorem będzie zmuszonym lokal opuścić. A jednak i taką umowę zechce sublokator zapewne na podstawie nowego przepisu ustawy zaczepić i tak przepis ten otwiera na oścież wrota pieniactwu, gdyż należy się obawiać, że sublokator, widząc możliwość wejścia z mocy ustawy w prawa lokatora w stosunku do przedmiotu najmu, ulegnie pokusie i każdą umowę właściciela z lokatorem, niedogodną dla sublokatora, zechce zaczepić jako „zmowę". Właściciel realności zaś, aby się nie narazić na tego rodzaju proces, będzie w przyszłości unikał wszelkiej ugody z lokatorem i dla uniknięcia zarzutu zmowy zmuszonym będzie przeprowadzić proces do końca. Do takich konsekwencyj niepożądanych muszą doprowadzić przepisy należycie nie przemyślane i takiemi ogólnikami operujące, jak pojęcie „zmowa". (Dok. nast.)

Rozporządzenie waloryzacyjne a właściciele nieruchomości

napisał
Dr Emil Merz.

W Nrze 42 Dziennika Ustaw Rz. P. pod poz. 441, ogłoszone zostało dnia 21 maja 1924 r. rozporządzenie prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r., o przerachowaniu zobowiązań prywatnoprawnych, wchodzące w życie z dniem ogłoszenia.

Ponieważ rozporządzenie to wcina się zasadniczo w życie gospodarcze i obejmuje cały szereg postanowień pierwszorzędnej wagi, będziemy się starali zapoznać z niem czytelników, o ile dotyczy bezpośrednio właścicieli nieruchomości, a następnie omówić kwestję znaczenia rozporządzenia dla własności nieruchomej miejskiej.

I.

Rozporządzenie mówi o przerachowaniu. Przedmiotem przerachowania są płatne w markach polskich należności prywatnoprawne, których tytuły powstały przed dniem 28 kwietnia 1924 r., bez względu na to, czy w chwili powstania tytułu były już wyrażone lub płatne w markach polskich, czy też w rublach carskich, koronach austrjacko węgierskich lub markach niemieckich (ost-rublach lub ost-markach), a stały się dopiero płatnemi w markach polskich na skutek wprowadzenia marki polskiej jako prawnego środka płatniczego.

Widzimy zatem, że przedmiotem przerachowania nie są tylko należności przedwojenne, lecz również i powstałe podczas wojny, oraz po wojnie, po dzień 28 kwietnia 1924 r.

Stosownie do tego podaje rozporządzenie całą skalę przerachowania należytości na złote, zaznaczając, że przerachowania może się domagać którakolwiek strona interesowana.

O ile rozporządzenie nie postanawia inaczej (n. p. przy wekslach czas płatności), miarodajnym jest dla zastosowania odpowiedniej stawki skali — czas powstania tytułu należności, przyczem przeliczenie należności dawniejszej na marki, bez zamiaru umorzenia poprzedniego stosunku nie stanowi nowacji.

Najwyższą dopuszczalną miarą przerachowania jest zastosowanie pełnej stawki skali, najniższą zaś nominalna suma marek polskich przerachowana na złote w stosunku 1,800.000 mkp. = 1 zł.

Hipoteki, zabezpieczające wierzytelności z pożyczek na nieruchomościach, których główny dochód pochodził z komornego, określonego obecnie ustawą o ochronie lokatorów, wraz z wierzytelnościami zabezpie-

czonemi temi hipotekami, — przerachowuje się:
a) w przeważnej części Królestwa na 25%,
b) w Małopolsce zachodniej i środkowej, w Cieszyńskiem, na Ziemi Wileńskiej, w Grodzieńskiem, Wołkowyskiem, na obszarach województw: nowogródzkiego, poleskiego i wołyńskiego, — na 20%,
c) w Małopolsce wschodniej, na Górnym Śląsku, Pomorzu i Poznańskiem,— 15%,
sumy obliczonej według skali.

Ta sama miara stosuje się również i do nadzastawów.

Nieprzedawnione zaległe odsetki do 31 grudnia 1924 r., przelicza się jak kapitał i dolicza się do kapitału, obliczając potem odsetki od łącznej skapitalizowanej sumy od 1 stycznia 1925 r.

Dłużnikowi służy prawo zwłoki płatnego już kapitału do dnia 1 stycznia 1928 r. Sąd może jednak prawo to uchylić, lub ograniczyć ze względu na położenie majątkowe dłużnika, oraz uchylić w razie sprzedaży lub zamiany obciążonej realności.

Hipoteki zabezpieczające wierzytelności z pożyczek na nieruchomościach, których główny dochód nie pochodził z komornego, określonego obecnie ustawą o ochronie lokatorów (domy nie podpadające pod tę ustawę, grunta wiejskie i t. p.) wraz z wierzytelnościami zabezpieczonemi temi hipotekami, — przerachowuje się:
a) na obszarze miasta stołecznego Warszawy, oraz województwa łódzkiego i przeważnej części warszawskiego — na 50%.
b) w przeważnej części Królestwa z wyjątkiem kresów — na 42%,
c) w Małopolsce zachodniej i środkowej, oraz części Królestwa i na Śląsku Cieszyńskim — na 33%,
d) na części Ziemi Wileńskiej, województw: nowogrodzkiego, poleskiego, wołyńskiego, lwowskiego i stanisławowskiego, — na 24%,
e) na obszarze pozostałej części Ziemi Wileńskiej i województw: nowogrodzkiego i stanisławowskiego, oraz na obszarze województw: tarnopolskiego, pomorskiego, poznańskiego i górnośląskiej części województwa śląskiego — na 15%,
sumy obliczonej według skali.

Przy tych wierzytelnościach kapitalizuje się nieprzedawnione zaległe odsetki do dnia 30 czerwca 1924 r. i oprocentowuje się kapitał ze skapitalizowanemi odsetkami od dnia 1 lipca 1924 r.

Dłużnikowi przysługuje prawo zwłoki (moratorjum) do dnia 1 stycznia 1927 r., które może być ograniczone lub uchylone w ten sam sposób i na tych samych podstawach, jak przy pożyczkach, zabezpieczonych na realnościach, podlegających ustawie o ochronie lokatorów.

Przy wierzytelnościach z pożyczek, spłacalnych w ratach amortyzacyjnych, określa się wysokość wierzytelności, według stanu z dnia, do którego została zapłaconą ostatnia rata amortyzacyjna, poczem się ją oprocentowuje i amortyzuje na poprzednich warunkach, jako nową pożyczkę. (Przepis ten jest niejasno zredagowany, gdyż nie wiedzieć, czy ma się stosować skalę z daty powstania tytułu, czy też z daty ostatniej zapłaconej raty). Odsetki zaległe, nieprzedawnione oraz bieżące aż do płatności pierwszej raty amortyzacyjnej przerachowuje się, jak kapitał, i dolicza się do kapitału.

Przepisy, odnoszące się do wierzytelności, spłacalnych w ratach amortyzacyjnych, stosuje się odpowiednio do wierzytelności, będących podkładem listów zastawnych z tem, że do kapitału dolicza się odsetki zaległe nieprzedawnione oraz bieżące aż do daty płatności pierwszego kuponu nowych listów zastawnych.

Przepisy odnoszące się do przerachowania pożyczek hipotecznie zabezpieczonych, należy odpowiednio stosować do praw zastawniczych na nieruchomościach bez intabulacji.

Bez zmiany miary przerachowania hipotek można z ważnych powodów przerachować we wyższej lub niższej mierze, niż przedstawiono, — wierzytelności, zabezpieczone powyższemi hipotekami.

Wierzytelności z pożyczek, nie zabezpieczonych na hipotekach, a powstałe przed 1 stycznia 1922 r., przelicza się na 10% sumy obliczonej według skali, — o ile ważne powody nie uzasadniają odstąpienia od tej miary.

O ile wierzytelność hipoteczna obciąża łącznie więcej realności, nie podlegających tej samej mierze przerachowania, rozstrzyga w braku zgody sąd, — a to w granicach miar przerachowania, z reguły w postępowaniu niespornem.

Powyższe normy odnoszą się do hipotek, zabezpieczających wierzytelności, z pożyczek i do tychże wierzytelności.

W innych wypadkach decydują w razie braku zgody, sądy, o tem, czy, względnie w jakiej mierze mają być przerachowane inne pretensje, biorąc jako wskazówkę zasady uczciwego obrotu (dobrej wiary) przy wykonaniu zobowiązań, oraz względy słuszności, jakoteż i przypuszczalną wolę stron,— mając szczególnie na względzie:
a) przy niespłaconej cenie kupna, należności w razie wykonania prawa odkupu i wynagrodzeniu za dzieło — zmiany w wartości przedmiotu, za który przypada suma pieniężna;
b) przy czynszu dzierżawnym — zmiany w dochodowości przedmiotu dzierżawy;
c) przy perjodycznych świadczeniach, których celem miało być dostarczenie utrzymania, — zmiany ogólnej stopy życiowej, a jeżeli te należności obciążają pewną masę majątkową, zmiany w jej wartości;
d) przy odszkodowaniu za czyny dozwolone lub niedozwolone, oraz zwłoce w zapłacie — zmiana w wartości dobra uszkodzonego, stopień winy, zwłaszcza zaś okoliczność, czy dłużnik nie zwlekał z zapłatą, licząc na spadek marki polskiej;
e) przy zwrocie pieniężnym w razie rozwiązania umowy — zmiana we wartości świadczenia wzajemnego;
f) przy zapisach pieniężnych, ustanowionych w rozporządzeniu ostatniej woli, należnościach spadkowych, wynikających z ustawy, oraz sum z działów spadkowych i innych działów majątkowych — zmiany te wartości przedmiotów masy majątkowej. (Dok. nast.)

W sprawie uwolnienia małych mieszkań od podatku czynszowego.

W powyższej aktualnej kwestji wystosowało Towarzystwo właścicieli realności W. Krakowa, do Związku Stowarzyszeń właścicieli realności w Warszawie, pismo następującej treści:

W czasie dyskusji nad ustawą o ochronie lokatorów w Senacie, uchwalono zwolnić od obowiązku opłacania podatku czynszowego (art. 25 ustawy) właścicieli nieruchomości w odniesieniu do tych mieszkań, których komorne według art. 6 cyt. ustawy wynosić miało 5% podstawowego komornego. Motywy, któremi kierował się Senat, były, że jeśli właściciele nieruchomości z mieszkań takich, będą mieli znacznie niższy czynsz, niż z innych lokali, jakkolwiek w mieszkaniach małych, dziś nie koniecznie tylko najubożsi mieszkają, jeżeli mieszkania małe ulegają szybciej zniszczeniu niż większe, to właścicielom nieruchomości, mieszczących takie mieszkania, należało dać przynajmniej tę rekompensatę, że się ich odnośnie do tych mieszkań zwolni od opłacania podatku czynszowego.

Ku naszemu niemiłemu zdziwieniu artykuł 25 nie zawiera żadnej wzmianki o zwolnieniu mieszkań jedno-izbowych od obowiązku zapłaty wymienionego podatku.

Gdy jednak według tegoż artykułu ustalenie wysokości i poboru tegoż podatku, uskutecznione ma być w drodze rozporządzenia prezydenta Rzeczypospolitej, przeto mocen byłby p. min. Grabski, jako referent tego rozporządzenia, mieszkania jedno-izbowe, opłacające 5% stawki czynszowej od podatku tego uwolnić, względnie podatek tenże dla tych mieszkań odpowiednio zredukować.

Zapytujemy tedy uprzejmie, czy nie uważaliby WPanowie, za stosowne w tej tak bardzo — zwłaszcza, dla uboższych właścicieli realności (bo tacy najczęściej w realnościach swych posiadają jednoizbowe mieszkania) — ważnej sprawie interwenjować u p. prez. min. Grabskiego i nie wątpimy, że interwencja ta, odniesie pożądany skutek.

W odpowiedzi na to otrzymało Towarzystwo od Związku odpowiedź, że zmiana do artykułu 25 do ustawy o ochronie lokatorów, aby zwolnić od podatku domy z drobnemi jedno-pokojowemi mieszkaniami, upadła przy ponownem rozpatrzeniu sprawy w sejmie, gdyż przedstawiciel ministerstwa skarbu sprzeciwił się tej zmianie. W rezultacie domy te nie zostały zwolnione od podatku. Rozporządzenie Prez. Rzeczpl. w przedmiocie wymiaru tego podatku do tej pory wydane nie zostało i być może, że uda się jeszcze przyskać jakąś ulgę, chociaż przebieg sprawy w Sejmie nie rokuje wielkiej nadziei.

*

Wedle ostatnich wiadomości projekt wspomnianego rozporządzenia został już przez Radę ministrów uchwalony, przyczem jednak nie udzielono małym mieszkaniom uwolnienia od podatku.

O potrącenia z komornego podstawowego.

Otrzymujemy następujące pismo:

Pozwalam sobie zwrócić uwagę na mylną interpretację ust. 3 art. 8 nowej ustawy o ochronie lokatorów, która zaczyna się szerzyć w szerokich sferach społeczeństwa i może dać przyczynę do utrwalenia się mylnego pojęcia w szerokich warstwach co do sposobu obliczania czynszu, a przez to może się stać źródłem niesnasek i procesów. Art. 8 ustawy o ochronie lokatorów, traktuje specjalnie o realnościach posiadających własne urządzenia centralne dla oświetlania, ogrzewania i ciepłej wody, i o zaliczkach do 50% na ten cel pobierać się mających, a w ust. 3 tego artykułu mówi ustawa, że przy obliczeniu komornego, należnego w myśl art. 5 i 6 ustawy, należy z podstawowego komornego potrącić 8%, jeżeli ono obejmowało przed wojną także wynagrodzenie za p o w y ż s z e ś w i a d c z e n i a, t. j. jeżeli w realnościach takich płacąc czynsz, płaciło się przed wojną w czynszu ugodzonym również wynagrodzenie za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę. Tymczasem tę możność potrącenia 8% z komornego podstawowego, rozszerzają niektórzy na wszystkie wypadki i czynią z tego regułę. I tak prelegenci w referatach o nowej ustawie, o ochronie lokatorów, oraz czasopisma fachowe, np. „Przegląd Kupiecki“ w Nrze 21 z 24 maja b. r. i w Nrze 32, z 31 maja b. r., jako organ przeznaczony dla szerokich sfer kupieckich, poucza w rubryce pod tytułem „Obliczenie czynszu w myśl nowej ustawy o ochronie lokatorów“, że od czynszu przedwojennego należy przedewszystkiem potrącić 8% w każdej realności, bez względu

na to, czy przed wojną czynsz obejmował także należytości za oświetlenie, ogrzewanie, ciepłą wodę, czy nie.

Jest to stanowczo niezrozumienie ustawy i rozszerzające mylne stosowanie art. 8-go, do wypadków, których ten przepis ustawy nie dotyczy i dlatego należy uświadamiać o tem szerokie sfery lokatorów i prostować ten błąd, dla uniknięcia nieporozumień i kosztownych sporów.

Dr Józef Steinberg.

Od Administracji.

Wydawnictwo nasze zmaga się nadal z nieobliczalnemi trudnościami i utrzymuje się tylko dzięki ofiarności pieniężnej oraz poświęcającej pracy jednostek z kół obywatelstwa krakowskiego, a wobec olbrzymich kosztów wykazuje niedobór. Wobec tego, że wielu naszym czytelnikom dostarczyliśmy już 6 numerów, a temsamem prenumerata kwartalna, przez nich zapłacona, jest już wyczerpaną, zwracamy się z usilną prośbą do wszystkich naszych czytelników, abonentów i przyjaciół, aby w ciągu miesiąca czerwca przekazywali nam abonament za dalszych 6 numerów wedle cen, oznaczonych w nagłówku. Jeśli wszyscy naszej prośbie uczynią zadość, byt naszego pisma na dalszy okres czasu będzie zapewniony. Równocześnie donosimy, że mamy obecnie na składzie wszystkie numera »Głosu miast« od 8 grudnia z. r. począwszy. Tym wszystkim, którzy zamówią je pisemnie, nadeślemy numera te odwrotnie.

Tym, którzy w ciągu czerwca b. r. nie przekażą prenumeraty, następnego numeru już nie poślemy.

Wszelkie czeki P. K. O. należy wystawiać w walucie złotej, t. j. w złotych i groszach. Prosimy w interesie samych abonentów, aby na odwrotnej stronie blankietu czekowego podawali przeznaczenie kwoty, jaką nam przekazują.

Wydawnictwo „Głosu Miast“.

Bardzo szczęśliwą była myśl wydania przez „Głos Miast“ i Tow. właścicieli realn. W. Krakowa własnej pracy o nowej „ustawie o ochronie lokatorów“. Na wieść o uchwaleniu nowej ustawy, powódź tego rodzaju wydawnictw zalała Polskę. Lokatorska „walka klasowa“ sprawiła jednak, że wszystkie te prace, bez wyjątku, objaśniały przepisy ustawowe w sposób możliwie dla właściciela nieprzychylny, zaciemniając te postanowienia, które właścicielom przyznawały prawa, a podkreślając te, w których na rzecz lokatorów nowe przyznano „dobrodziejstwa“. Dodać należy, że w pośpiechu podawano czytelnikom senacki projekt ustawy, jako obowiązującą ustawę (dr Ordyński), a zapominano o tem, że tylko książka, oparta na urzędowym tekście ustawy z „Dziennika Ustaw“, może mieć wartość w praktycznem zastosowaniu dla prawnika i laika.

Z niecierpliwością oczekiwana książka „Głosu Miast“ okazała się dziełem, dla każdego właściciela realności niezbędnem. Nie zrodzona z pośpiechu, aby ubiec inne i zrobić interes, zawiera urzędowy tekst ustawy, a nadto objaśnienia (komentarz) tak obszerny i wyczerpujący, jakiemi żadna z dotychczasowych nie może się wykazać. Komentarz jest bezstronny i rzeczowy, gdyż przekręcanie ustawy prowadzi do procesów, kończących się przegraną, a powaśnionym stronom należało przecież dać klucz do zgodnego regulowania wzajemnych praw. Jeden z najważniejszych działów ustawy, a mianowicie o stawkach komornego, który w ustawie przedstawiony jest niejasno, zawile i w sposób pełen luk, uzyskał w książce „Głosu Miast“ komentarz, który mnóstwo zagadnień rozwiązał w sposób jasny i praktyczny. Kilka tabel komornego umożliwia nadto w latach 1924—1928 z łatwością obliczenie komornego w każdym czasie z uwzględnieniem opłat dodatkowych. Ta część ustawy została przez innych komentatorów potraktowaną, po macoszemu, z oczywistą krzywdą właściciel, który w niejasnościach ustawy łatwo pomylić lub zgubić się mogą przy ustalaniu stawek komornego. Przykładowo należy tu podnieść choćby tylko rozróżnienie „lokali handlowych od sklepów“, dokonane przez drów Gertlera i Kornreicha przy pomocy motywów ustawodawczych, które wielu właścicielom przysporzą należnych im dochodów, oraz interpretację „wolnych umów“ z wiadomych przyczyn przez innych autorów zaniedbaną i zaciemnioną i wiele innych. Tak więc książka „Głosu Miast“ winna znaleźć się w ręku każdego właściciela, który znajdzie w niej przyjazny podręcznik, prawnicy zaś komentarz, opatrzony wszystkiemi źródłami i sprawozdaniami Sejmu i Senatu, oraz orzecznictwem Najwyższego Sądu. To ostatnie zwłaszcza ułatwi niewątpliwie zrozumienie zamiaru ustawodawcy, skoro judykatura stworzyła instytucje, które potem przejął ustawodawca. Książka drów Gertlera i Kornreicha, jako oparta na sumiennej i troskliwej pracy, zasługuje ze wszech miar na poparcie. *js.*

Dokończenie artykułu „Niesłuszne i szkodliwe przepisy nowej ustawy o ochronie lokatorów“ umieścimy w następnym numerze.

Z ruchu organizacyjnego.

Walne Zgromadzenie Związku Stowarzyszeń właścicieli realności Rzeczypospolitej Polskiej.

Z uwagi na nową ustawę, oraz ze względu na ukończony trzeci rok istnienia Związku, Zarząd Związku postanowił zwołać Walne Zebranie wszystkich, należących do Związku zrzeszeń dla wysłuchania sprawozdania z działalności za rok upłyniony, oraz dla dokonania wyboru Zarządu, przy jednoczesnem rozważeniu, w jaki sposób w dalszym ciągu prowadzić obronę prawa własności. Walne Zgromadzenie odbędzie się w dniu 18 czerwca b. r. w lokalu biura Związku przy ul. Zielnej Nr 13, na które każde Stowarzyszenie winno wysłać dwóch delegatów, a Stowarzyszenia w miastach większych czterech delegatów z pisemnem, odpowiedniem upoważnieniem. Posiedzenie rozpocznie się w dniu 18 czerwca b. r. o godzinie 11-tej w południe.

Porządek dzienny Zjazdu: Zagajenie; wybór prezydjum; sprawozdanie z działalności Związku za rok 1923 i początek 1924, referuje sekretarz Zarządu, p. Leon Stachowski; sprawa składek, referuje członek Zarządu, p. Maksymiljan Fryde; organizacja własności nieruchomej miejskiej, referuje p. Władysław Karolewski; wybory na miejsce wychodzących i ustępujących członków Zarządu, oraz Komisji rewizyjnej; ochrona lokatorów w jej pochodzie t obecnym stanie, referuje prezes Zarządu, A. Suligowski; relacje w sprawie przewalutowania różnych należności, a między innemi, długów hipotecznych, referuje członek Zarządu, p. Tadeusz Holc.

* *

Z ramienia Towarzystwa właścicieli realności Wielkiego Krakowa, oraz „Głosu Miast“ wyjeżdża na Zjazd p. dr Juljan Gertler.

Nowy Zarząd Tow. właścicicieli realności W. Krakowa, wybrany na posiedzeniu Wydziału 8 maja b. r., przedstawia się, jak następuje: prezes dr Ludwik Schneider, wiceprezesi: dr Juljan Gertler i dr Józef Steinberg, delegat Wydziału do prezydjum: radca miejski August Miedniak, skarbnik: Leopold Steinmassel, zastępca: Leopold Czapnicki, sekretarz: dr Maksymiljan Kornreich, zastępca dr Alfred Beck.

Celem zaznajomienia z przepisami nowej ustawy o ochronie lokatorów, urządziły 3 krakowskie Stowarzyszenia zebrania informacyjne. Na zebraniu właścicieli realności Wielkiego Krakowa referowali: przedmiot ustawy, postępowanie i przyczyny wypowiedzenia, adw. J. Gertler, wolność umów i stawki czynszowe, adw. dr M. Kornreich, stosunek zaś właścicieli do sublokatora adw. dr Leon Geldwerth. Na zebraniu Towarzystwa katolickich właścicieli realności referował aktualne sprawy adw. dr Fr. Mussil, poczem Wydział udzielił obecnym wyjaśnień.

Do naszych czytelników.

Najnowsza ustawa o ochronie lokatorów w wydawnictwie „Głosu Miast“

Opracowana przez d-rów J. Gertlera i M. Kornreicha kosztuje 2 złote ze względu na podwójną objętość (80 stron), obejmującą prócz sprawozdań i motywów ustawodawczych, także objaśnienia, orzecznictwo Najwyższego Sądu, wzory, tabele i t. d. Kto wpłacił przy zamówieniu mniejszą kwotę, dopłaca zatem resztę przy odbiorze książki. Ze względu na ogromne zainteresowanie i pokup książki w całej Polsce, upraszamy o niezwłoczne dalsze zamówienia, gdyż mamy na składzie jeszcze kilkaset egzemplarzy i przystępujemy do drugiego wydania, uzupełnionego i poprawionego. Księgarniom i odsprzedawcom udzielamy rabatu. Zgłoszenia prosimy kierować pod adresem »Głosu Miast«, Kraków, Florjańska Nr 6. (Konto czekowe P. K. O. Nr 151.222.).

KRONIKA.

Podatek wodociągowy w Krakowie na II kwartał 1924 r. został 7-krotnie podwyższony w stosunku do stawek I-go kwartału, co zostało ogłoszone obwieszczeniami. Osobne nakazy zapłaty nie będą doręczane, a lokatorzy winni podatek uiścić do rąk właścicieli do 14 lipca 1924 r. pod rygorem, że magistrat, na skutek zgłoszenia właścicieli, podatek ściągnie w drodze egzekucji wprost od lokatora.

Taryfa kominiarska w Krakowie została na konferencji zainteresowanych czynników zrównaną z przedwojenną. Za to otrzymają właściciele ulgi, co do których wyjaśnień udzielają nasze organizacje.

Sprawy dozorców domów w Krakowie, a w szczególności zatargi na tle pracy i płacy tychże oraz o wypowiedzenie i rozwiązanie stosunku służbowego i oddanie mieszkań, przejęła komisja rozjemcza przy Inspektoracie pracy VII okręgu, ul. Siemiradzkiego. Wszelkie więc wnioski i podania należy tam skierować. Komisja, w skład której wchodzą przedstawiciele właścicieli (z ramienia Tow. właścicieli W. Krakowa: J. Litawski, adwokat dr Ehrlich i dr Bek) oraz dozorców, odbywa posiedzenia co drugi piątek. Wobec nawału zaległych i bieżących spraw wskazanem jest częstsze urzędowanie. Od orzeczenia komisji przysługuje odwołanie do sądu, który również wykonuje eksmisje. Sprawy, w których już zapadło orzeczenie dyrekcji policji, muszą być jeszcze raz przeprowadzone przez komisje. W ten sposób doczekał się rozwiązania jeden z najbardziej piekących problemów, a wobec tego, że sąd będzie orzeczenia komisji egzekwował bez zwłoki, stosunki służbowe dozorców ulegną zapewne rychłej poprawie.

Ważne czasokresy.

Do płatności podatku dochodowego na rok 1924.

1) **Do dnia 24-go czerwca 1924 r.** powinna być uiszczoną 1/4 część podatku, przypadającego od dochodu, zeznanego na rok podatkowy 1924, jako 3-cia rata.

2) Do dnia 24 lipca 1924 r. powinna być uiszczoną pozostała reszta podatku, przypadającego od dochodu zeznanego na rok podatkowy 1924 — jako 4-ta rata.

Kto w powyższych terminach nie zapłaci podatku, narazi się na zapłacenie kar za zwłokę w wysokości 2% miesięcznie i na podwyższenie należytości podatkowej o 1/3% dziennie.

W trybie i terminach oznaczonych powyżej powinny być wypłacone, o ile chodzi o b. dzielnicę pruską i górnośląską, część województwa śląskiego, równocześnie z państwowym podatkiem dochodowym, dodatki komunalne, przypadające w myśl artykułu część A ustawy z dnia 10 stycznia 1924 r. (Dz. U. Rz. P. Nr 13, poz. 110).

Podatek majątkowy.

W czasie od dnia 10 czerwca do 10 lipca b. r. przypada spłata 1 raty podatku majątkowego, przypadająca według złożonych zeznań. Płatnicy podatku majątkowego, którzy tytułem zaliczek na podatek majątkowy w listopadzie i grudniu z. r. i w styczniu, lutym i marcu b. r. spłacili przynajmniej 70% podatku — są zwolnieni od obowiązku uiszczenia tej pierwszej raty w terminie od dnia 10-go czerwca do 10 lipca b. r. Gdy sumy zaliczek nie dosięgają 70%, należy różnicę do 70% dopłacić, albo też wpłacić całą pierwszą ratę.

Odroczenie podatku majątkowego dla właścicieli domów.

Przychylając się do prośby komitetu zjednoczonych stowarzyszeń właścicieli nieruchomości, wyrażonej w memorjale z dnia 5-go kwietnia 1924 r., minister skarbu odroczył do dnia 1-go stycznia 1926 r. termin płatności rat podatku majątkowego, przypadający w latach 1924 i 1925 od właścicieli nieruchomości miejskich, do których stosuje się ustawa o ochronie lokatorów, a których jedynem źródłem dochodu są te nieruchomości, względnie także uposażenie służbowe, praca najemna lub emerytura.

O ileby jednak przed dniem 1 stycznia 1926 r. właścicielom nieruchomości miejskich zostało umożliwionem zapłacenie podatku majątkowego w trybie, przewidzianym w art. 58, ustęp c ustawy, t. j. listami zastawnemi, opiewającemi na franki złote lub inne waluty, wówczas odroczenie zostanie automatycznie uchylonem.

Odroczenie terminów płatności nie dotyczy tych właścicieli nieruchomości miejskich, którzy je nabyli tytułem odpłatnym po dniu 1 stycznia 1919 r. W razie sprzedaży nieruchomości odroczenie ustaje i należność podatku majątkowego płatną jest przy sporządzeniu kontraktu kupna sprzedaży pod rygorem nieważności aktu.

Dział porady prawnej.

A. Musiałowa, Bydgoszcz. Wyjaśnienie znajdzie pani w naszej broszurze o nowej ustawie.

Komitet redakcyjny „Głosu Miast"

rozdzielił między siebie następujące referaty: dr J. Steinberg: podatki; dr J. Gertler i dr L. Geldwerth: teoretyczna strona nowej ustawy lokat.; dr M. Kornreich: Nowa ustawa lokat. w praktyce i orzecznictwo sądowe. Prócz tego mamy zapewnione współpracownictwo wybitnych sił z poza komitetu redakcyjnego.

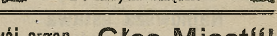
Biuro Towarzystwa właścicieli realności W. Krakowa ulica Florjańska L. 6

udziela członkom bezpłatnej porady prawnej w sprawach podatku dochodowego, majątkowego, ochrony lokatorów i t. d. oraz we wszelkich sprawach własności realnej.

Nadesłane.







Właściciele realności, popierajcie swój organ „Głos Miast"!

Wydawca: Dr Ludwik Schneider. — Redaktor odpowiedzialny: Henryk Askenase. Drukarnia Literacka pod zarządem L. K. Górskiego.